

**Návrh změny č. 3 územního plánu
ŽELEČ**

ODŮVODNĚNÍ pro opakované veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

LEGENDA:

Změny oproti dokumentaci Návrhu pro veřejné projednání (z října 2023):

nový text rušený text

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Želeč, pod č. usn. ..., dne ...
Datum nabytí účinnosti poslední změny územního plánu:	...
Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Ing. Vlastimil Křemen
Funkce:	Vedoucí odboru rozvoje, MěÚ Tábor
 <i>Podpis a otisk úředního razítka:</i> 	

Zpracovatel:

Atelier M.A.A.T., s. r. o.

IČO: 281 45 968

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.

Projektant: Zuzana Iterská

Březen 2024

Obsah

1.	POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	3
2.	SOULAD S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM	4
3.	VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	8
4.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	12
5.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	13
6.	ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	19
7.	STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5	19
8.	SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY.....	19
9.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČ. VYBRANÉ VARIANTY	20
10.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	26
11.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	26
12.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKU ZADÁNÍ.....	27
13.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	29
14.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	29
15.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH VČETNĚ SAMOSTATNÉHO ODŮVODNĚNÍ.....	29
16.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	29
17.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	30

1. Postup při pořízení změny územního plánu

O pořízení územního plánu bylo rozhodnuto usnesením Zastupitelstva obce Želeč dne 12.12.2022. Pořizovatelem je Městský úřad Tábor, odbor rozvoje. Zpracovatelem návrhu změny č. 3 ÚP Želeč je společnost Design M.A.A.T. Tábor s. r. o. zastoupená Ing. arch. Martinem Jirovským, Ph.D., MBA, DiS. Zástupcem obce, který spolupracuje s projektantem a pořizovatelem v rámci pořizování ÚP byl určen pan starosta Ladislav Stejskal. Dne 14.6.2023 bylo zastupitelstvem obce schváleno doplnění obsahu změny č. 3 ÚP Želeč.

Řízení o vydání územního plánu dle §55a stavebního zákona (pořízení zkrácený způsobem) a §171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb. o správním řízení, v platném znění bylo oznámeno veřejnou vyhláškou a vyvěšeno na úřední desce obce Želeč a MěÚ Tábor od 30. 10. 2023 do 6. 12. 2023. Návrh ÚP byl v souladu se stavebním zákonem a správním řádem vystaven k nahlédnutí po dobu 30 dnů ode dne doručení veřejné vyhlášky na odboru územního rozvoje MěÚ Tábor a na obecním úřadě Želeč. Veřejné projednání se konalo dne 29. 11. 2023 v sále Obecního úřadu obce Želeč. Krajský úřad JČK, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví, oddělení ochrany přírody, ZPF, SEA a CITES, vydal nesouhlasné stanovisko. Na základě požadavků pořizovatel vyhodnotil, že se jedná o podstatnou změnu návrhu, zpracoval pokyny k úpravě návrhu a bylo přistoupeno k opakovanému veřejnému projednání návrhu.

2. Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

2.1. Soulad s politikou územního rozvoje (PÚR)

Politika územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR“), schválená usnesením vlády ČR č. 929 ze dne 20. 7. 2009, ve znění Aktualizace č. 1 (schválená 15. 4. 2015), Aktualizace č. 2 a Aktualizace č. 3 (závazné od 1. 10. 2019), Aktualizace č. 5 (závazné od 11. 9. 2020) a Aktualizace č. 4 (závazné od 1. 9. 2021), **Aktualizace č. 6 (závazné od 1.9.2023) a Aktualizace č. 7 (závazné od 1.3.2024)** obsahuje republikové priority územního plánování, stanovené k dosažení vyváženého vztahu územních podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území. Tyto republikové priority územního plánování jsou určeny ke konkretizaci obecně formulovaných cílů a úkolů územního plánování a požadavků na udržitelný rozvoj v územně plánovací činnosti obcí, kterou jsou stanovovány podmínky pro změny v konkrétním území.

Předmětem změny č. 3 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z PÚR vyplývá pro správní území obce Želeč následující:

- **OS6 Rozvojová osa Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz)**

Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D3, silnici I/3 a IV. TŽK.

Důvody vymezení: Území ovlivněné dálnicí D3 a jejím připravovaným úsekem na území Středočeského kraje a dále pokračováním na hranice ČR/Rakousko (–Linz), železniční tratí Praha–Benešov u Prahy–Tábor–Veselí nad Lužnicí–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz) a spolupůsobením center Benešov, Tábor a Soběslav. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

- *Změna ÚP a celé správní území obce lze za území s takovými vazbami považovat. Želeč tvoří historicky poměrně silnou střediskovou obec, která dlouhodobě profituje zejména díky rozmanité skladbě podnikatelského sektoru.*

- **SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí jsou pro změnu ÚP Želeč důležité :

- vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
 - *Platný územní plán vymezuje dostatečné plochy navržených krajinných opatření a to rovnoměrně v celém správním území zorněné krajiny. Jsou vymezeny jak pásy k zatravnění, tak i plochy pro výsadby nelesní zeleně.*

- vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině
 - *Mělké spádnice v zorněných polích jsou navrženy k revitalizaci již v platném územním plánu, v návrhu změny územního plánu jsou navíc dle nového požadavku standardizace územně podchyceny.*
- vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
 - *V rámci obou sídel jsou respektovány údolnice s toky a tudíž i dostatečné kapacitní rezervy pro retenci a odvodnění území se vsaky.*
- vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
 - *Jsou vymezeny protierozní pásy na exponovaných erozních plochách a změna ÚP je plošně stabilizuje.*
- vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
 - *Sídla jsou součástí centrální soustavy zásobování, změna ÚP toto nemění.*
- pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhovat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině), využívat zejména územní studie krajiny.

2.2. Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Platnou územně plánovací dokumentací kraje jsou **Zásady územního rozvoje Jihočeského kraje** (dále jen „ZÚR“), které byly vydány formou opatření obecné povahy Zastupitelstvem Jihočeského kraje usnesením č. 293/2011/ZK-26 dne 13. 9. 2011 a nabyly účinnosti dne 7. 11. 2011, ve znění ~~11. aktualizace, která nabyla účinnosti dne 14. 7. 2023~~ Aktualizace č. 4a, která nabyla účinnosti dne 19.1.2024.

Ze ZÚR vyplývá pro správní území obce Želeč následující:

Řešené území se nachází v **SOB9 Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem** – již podrobně rozebráno výše v kapitole 2.1.

Předmětem změny č. 3 jsou dílčí úpravy, které nejsou v rozporu s prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z Územní studie krajiny Jihočeského kraje se řešeného území týká následující:

Řešené území leží v krajinné oblasti Táborsko – Soběslavské:

Pohledově otevřená, zvlněná až plochá krajina tvořená mozaikou různě velkých ploch zemědělské půdy, lesů a sídel převážně venkovského typu s četnými krajinnotvornými prvky (drobné vodní toky s doprovodnými dřevinami, meze, polní cesty, remízky apod.). Krajina s meandrujícím tokem Lužnice v plochém údolí s loukami, lesními porosty, rekreačně využívaná. Souvislá aglomerace se sídly městského charakteru podél Lužnice (v severní části Tábor, Sezimovo Ústí, Planá nad Lužnicí, v jižní části Soběslav).

Z požadavků krajinné oblasti Táborsko – Soběslavské vyplývá pro územní plánování následující:

- Podporovat všechny mimoprodukční funkce lesa, zejména krajinnotvorné, rekreační, půdoochranné a vodochranné (na celém území); zvyšovat stabilitu lesních porostů zvyšováním podílu melioračně zpevňujících dřevin při obnově lesa, postupnou změnou druhové skladby ve prospěch listnatých dřevin.
 - *Celé správní území je protkáno sítí vymezených ploch k výsadbám, s cílem posílit ekologickou stabilitu a zvýšit protierozní ochranu. Změna ÚP tento návrh nemění.*
- Dlouhodobě zemědělsky nevyužívané nebo pro zemědělskou činnost nevhodné plochy zalesňovat (s výjimkou biologicky cenných území – stepní prvky, mokřady atp.) s důrazem na mimoprodukční funkce lesa a tím zvyšovat protierozní ochranu krajiny.
 - *Zejména mělké údolnice se zatrubněnými toky jsou vymezeny jako plochy k zatravnění a výsadbě nelesní zelení. Změna ÚP tato opatření nemění.*
- Pro podporu žádané mozaikovitosti krajiny zvýšit počet členících prvků na orné půdě (meze, travnaté pásy, biopásy, travnaté a ostatní polní cesty), podporovat liniové výsadby podél cest, výrazné dráhy odtoku stabilizovat zatravněním, chránit drobné lesíky (remízky), zejména v severní, západní a jižní části území.
 - *Tento požadavek je naplněn zejména plochami pro výsadbu, cestní sítě jsou již dnes dostatečně hustě trasovány. Změna ÚP tato opatření nemění.*
- Vymezovat plochy (např. plochy smíšené nezastavěného území) pro obnovu pramenišť, revitalizace vodních toků a niv (obnova říčního ekosystému, mokřady, tůně, boční vodní nádrže a poldry, terénní deprese, výsadby dřevin lužního charakteru), vymezovat podél vodních toků a vodních ploch ochranné vegetační pásy pro trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlenou zeleň.
 - *V údolnicích jsou vymezena opatření pro zadržení vody v krajině, zejména pak na východní straně správního území. Změna ÚP tato opatření nemění.*
- Při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území zachovat co nejvíce mozaiku různě velkých ploch zemědělské půdy a lesů s důrazem na ochranu krajinnotvorných prvků jako jsou drobné vodní toky s doprovodnými dřevinami, meze, polní cesty, remízky apod.
 - *Právě skrze opatření v krajině je mozaika území vytvořena, protože dnes je charakter území utvářen většinou zornými plochami. Změna ÚP tento princip nemění.*
- Při vymezování zastavitelných ploch nenarušovat výrazné siluety Tábora a Soběslavi jako památkově významných měst. Zachovat stávající ráz krajiny a respektovat estetické hod-

noty oblasti (významný krajinný horizont, dominantní vrch, krajinná osa, významný vyhlídkový bod, kulturní krajinná dominanta) před jejich znehodnocením či pohledovým narušením.

➤ *S ohledem na nízkopodlažní zástavbu platného územního plánu se konfigurace krajinné siluety nemění. Změna ÚP koncepci nemění rovněž.*

- Redukovat negativní dopad pohledového vnímání nových staveb (včetně dopravních), především ve vazbě na dálnici D3 a železniční koridor na nezbytně nutnou míru.

➤ *Tyto požadavky není potřeba změnou ÚP řešit, takové stavby ohrožující pohledové vnímání ve správním území nejsou. Pro vybrané plochy VL je doplněna podmínka clonící zeleně.*

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Želeč
(1)	Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.	Platný územní plán řeší komplexní provázání krajinných složek a zastavitelných ploch bydlení a výroby. Vytváří se tak cílený mix proporčního zastoupení složek poměrně dobře prosperující správní oblasti se silnými pilíři sociálním a hospodářským. Změna tento princip uspořádání nemění, má na něj v zásadě marginální vliv, územní opatření jsou podchycena samostatnými funkčním.
(2)	Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.	Udržitelnost je zajištěna právě mixem ploch zastavitelných, tak i krajinných opatření. Pro změny jde zejména o rozšíření ploch pro plochy občanského vybavení (parkoviště), ostatní záměry jsou zejména aktualizací na současný stav.
(3)	Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.	Není předmětem návrhu změny.
(4)	Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.	V rámci změny jsou doplněny zpřesňující podmínky prostorové regulace pro zastavitelné plochy, tedy opatření, která s ohledem na stáří územního plánu, dříve nebyla řešena. Pro další plochy jsou podmínky stanoveny plošně a to již dlouhodobě. Podmínky nové jsou stanoveny v minimální možné míře, potřebné pro znalosti ploch velikosti

	Cíle územního plánování stanovené v § 18 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Želeč
		parcelace a napojení.
(5)	V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace výslovně nevylučuje.	Podmínka omezené funkční regulace je akceptována.
(6)	Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.	Tato podmínka je akceptována.

3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Želeč
a)	zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,	Hodnoty ve změně nejsou taxativně vymezeny (s ohledem na absenci požadavku takového zadání), prvky revitalizované krajiny a centrální části sídel jsou ale vymezeny s důrazem na ukotvení hodnot.
b)	stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,	Území je funkčně a prostorově diferenciováno, jsou vymezeny krajinné údolní nivy. Jsou odlišeny prvky venkovské a příměstské zástavby, stejně tak jsou prostorově umístěny i plochy výroby a skladů, které mají v sídlech nezastupitelný

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Želeč
		význam.
c)	prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,	Uvedená změna provádí aktualizaci zastavitelných ploch, je z ní patrné, že v řadě lokalit došlo k již jejich saturaci tím, jak se obec rozvíjí.
d)	stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb,	V rámci plošně vymezených funkcí jsou stanoveny podmínky prostorové regulace.
e)	stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území,	Změna územního plánu právě v mnohém aktualizuje zastavitelnosti ploch a může tak ukázat případnou naléhavost podmínek za investování zejména na východní části území sídla Želeč, kde jsou disponibilní zastavitelné plochy.
f)	stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),	V rámci změny nejsou vymezeny potřeby etapizace, rozvojové plochy zde nejsou takového charakteru. Platný ÚP však etapizace ploch řeší.
g)	vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to přírodě blízkým způsobem,	Jsou vyloučeny funkce a činnosti, které by znamenaly zásadní ohrožení životního prostředí.
h)	vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,	Jsou stanoveny dostatečně flexibilní možnosti funkčního využití.
i)	stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury a pro kvalitní bydlení,	
j)	s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu,	Jsou vymezeny plochy pro umístění FVE elektráren, další zmiňované zdroje nejsou vyloučeny z podstaty funkčního využití pozemků zastavitelných ploch.
k)	prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,	Dostatečně nastavené funkční mixy ploch k zástavbě dávají dostatečný potenciál pro hospodárné nakládání již zainvestované infrastruktury. Jsou stanoveny podmínky centrálního napojení na

	Úkoly územního plánování stanovené v § 19 stavebního zákona	Vyhodnocení souladu s ohledem na řešení Změny č. 3 ÚP Želeč
		inženýrské sítě, využity jsou efektivně komunikace a nejbližší disponibilní plochy u sídel.
l)	vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,	Je řešeno samostatnou kapitolou.
m)	určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,	Není předmětem řešení.
n)	vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhnout kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,	Není předmětem řešení.
o)	regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,	Podchycena je plocha prognózního zdroje z hlediska jeho ochrany, jiné možnosti těžby vymezeny nejsou.
p)	uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.	Jsou uplatněny multidisciplinární zkušenosti.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Změna č. 3 ÚP Želeč je zpracována v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., [ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů](#), o územním plánování a stavebním řádu, a v souladu s prováděcími vyhláškami ke stavebnímu zákonu.

Změna č. 3 ÚP Želeč je pořizována úředníkem splňujícím kvalifikační předpoklady pro územně plánovací činnost a zpracován osobou oprávněnou k vybrané činnosti ve výstavbě. Zveřejňování písemností v celém procesu probíhalo v souladu s ustanovením § 20 stavebního zákona.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

5.1. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů

Územní plán respektuje požadavky zvláštních právních předpisů.

Soulad návrhu změny č. 3 ÚP Želeč s požadavky zvláštních právních předpisů je vyjádřen v kapitole 6 tohoto odůvodnění.

V rámci návrhu změny č. 3 ÚP Želeč nejsou navrhovány žádné zastavitelné plochy.

Celé správní území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

LK TRA – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP – 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášením od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb dle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

5.2. Přezkoumání se stanovisky dotčených orgánů

Stanoviska dotčených orgánů

1) Ministerstvo průmyslu a obchodu, doručeno: 31. 10. 2023

Obsah:

Stanovisko k návrhu Změny č. 3 ÚP Želeč – veřejné projednání.

S návrhem Změny č. 3 výše uvedeného územního plánu souhlasíme.

Vyhodnocení:

Stanovisko je souhlasné bez připomínek a podmínek.

2) Obvodní báňský úřad pro území krajů Plzeňského a jihočeského, doručeno: 3. 11. 2023

Obsah:

OBÚ vydává souhlasné stanovisko ke změně č. 3 územního plánu Želeč.

Vyhodnocení:

Stanovisko je souhlasné bez připomínek a podmínek.

3) Sekce majetková Ministerstva obrany, doručeno: 20. 11. 2023

Obsah:

Ministerstvo obrany vydává stanovisko, jehož obsah je závazný pro opatření obecné povahy dle stavebního zákona, ve kterém ve veřejném zájmu důrazně žádá o zapracování limitů a zájmů MO do návrhu územně plánovací dokumentace.

Celé správní území se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

LK TRA – vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany – viz jev ÚAP – 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášením od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „**Celé správní území obce je situováno ve vzdušném prostoru pro létání v malých a přízemních výškách Ministerstva obrany**“.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb dle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy

- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

MO požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zpracovat je do textové části návrhu územního plánu do **Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámku: **„Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“**.

Vyhodnocení:

Do změny č. 3 ÚP Želeč budou zpracovány výše uvedené připomínky Ministerstva obrany a to vytvořením kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany s vložením výše uvedeného textu do textové části Odůvodnění, tak do koordinačního výkresu zpracovaná výše uvedená tučně zvýrazněná poznámka „Celé správní území je zájmovým....“.

4) Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I, doručeno 28. 11. 2023

Obsah:

Stanovisko k návrhu Změny č. 3 ÚP Želeč – veřejné projednání.

S návrhem změny výše uvedeného územního plánu souhlasíme.

Vyhodnocení:

Stanovisko je souhlasné bez připomínek a podmínek.

5) Státní pozemkový úřad, doručeno: 29. 11. 2023

Obsah:

Státní pozemkový úřad s návrhem změny č. 3 ÚP Želeč souhlasí. SPÚ má k návrhu níže uvedené podmínky:

V obvodu obce Želeč Státní pozemkový úřad, oddělení vodohospodářských staveb České Budějovice spravuje stavby vodního díla – hlavní odvodňovací zařízení (HOZ):

Název HOZ	Rok pořízení	ID majetku	Otevřený (km)	Zakrytý (km)
HOZ stavby HMZ BEZDECIN pod názvem „BEZDECIN B“	1969	2190000298-11201000	0,260	0,000
HOZ stavby HMZ BEZDECIN pod názvem „BEZDECIN F“	1970	2190000299-11201000	0,200	0,000
HOZ stavby HMZ ZELEC pod názvem „ZELEC“	1977	2190000300-	0,000	0,430

A“		11201000		
HOZ stavby HMZ ZELEC pod názvem „ZELEC C“	1977	2190000301-11201000	0,000	0,240
HOZ stavby HMZ ZELEC pod názvem „ZELEC E“	1977	2190000302-11201000	0,000	0,480
HOZ stavby HMZ ZELEC pod názvem „ZELEC F“	1977	2190000303-11201000	0,000	0,546
HOZ stavby HMZ ZELEC pod názvem „ZELEC G“	1977	2190000304-11201000	0,470	0,000
HOZ stavby HMZ ZELEC pod názvem „ZELEC H“	1977	2190000305-11201000	0,000	0,810
HOZ stavby HMZ TREBISTE II. ZEL. pod názvem „TREBISTE A“	1986	2190000378-11201000	0,000	0,117
HOZ stavby HMZ TREBISTE II. ZEL. pod názvem „TREBISTE D“	1986	2190000379-11201000	0,000	0,062

SPÚ jako organizace příslušná hospodařit s dotčenými stavbami vodních děl HOZ požaduje, aby Územním plánem Želeč a jeho změnami byla uvedená HOZ respektována a aby trasy HOZ a ploch s POUZ byly doplněny při pořizování změny územního plánu do výkresové dokumentace, přičemž některá výše uvedená HOZ jsou v současném územním plánu zakreslena jako vodní plochy.

Při budoucí výstavbě je nutné podél jednotlivých HOZ zachovat přístupný, nezastavěný manipulační pruh bez výstavby a výsadeb dřevin, u zakrytých HOZ v šířce od 4 m od osy potrubí na každou stranu a u otevřených HOZ v šířce 4 m od vrchní břehové hrany na každou stranu. Do stavby HOZ nelze vypouštět povrchové vody ani vyčištěné odpadní vody. Při porovnání současně platného ÚP Želeč s trasami HOZ bylo zjištěno, že většina uvedených staveb HOZ není dotčena zastavitelnými plochami kromě HOZ stavby HMZ ZELEC pod názvem „ZELEC H“, jehož počáteční úsek je dotčen navrženou vodní plochou.

Ve správním území obce Skopytce neproběhly pozemkové úpravy, ani není znám datum jejich zahájení. Stanovisko SPÚ je platné 5 let od data vydání, nedojde-li ke změně územního plánu.

Vyhodnocení:

Dle doporučení bude doplněno do výkresové dokumentace návrhu změny č. 3 územního plánu Želeč, dle zaslaného zákresu, plochy HOZ.

5) Krajský úřad – Jihočeský kraj – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (ochrana ZPF), doručeno: 4. 12. 2023

Obsah:

Stanovisko k návrhu změny č. 3 územního plánu Želeč z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů:

Orgán ochrany ZPF hodnotil předložený návrh územního plánu především z hlediska respektování zásad ochrany ZPF stanovených v § 4 zákona a z hlediska dodržení povinností pořizovatelů a zpracovatelů územně plánovací dokumentace uvedených v § 5 zákona. Dále krajský úřad hodnotil předložený návrh změny územního plánu z hlediska dodržení způsobu vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond při zpracování územně plánovací dokumentace.

V části dokumentace zabývající se vyhodnocením důsledků chybí vyhodnocení následujících lokalit: Z3/1, Z3/4b, Z3/4d, Z3/4e, Z3/4f. Současně u lokalit Z3/4b, Z3/4d a Z3/4f nesouhlasíme se změnou funkčního využití ze stávajících ploch Vodní a vodohospodářské na plochu Bydlení venkovské (BV), přičemž požadujeme změnu funkčního využití na plochu Zeleň – zahrady a sady (ZZ).

Vyhodnocení:

Nesouhlasné stanovisko. V návrhu změny č. 3 ÚP Želeč chybí vyhodnocení následujících lokalit: Z3/1, Z3/4b, Z3/4d, Z3/4e a Z3/4f. Současně u lokalit Z3/4b, Z3/4d a Z3/d nesouhlasíme se změnou funkčního využití ze stávajících ploch Vodní a vodohospodářské na plochu Bydlení venkovské (BV), přičemž požadujeme změnu funkčního využití na plochu Zeleň – zahrady a sady (ZZ). V návrhu bude doplněné vyhodnocení výše uvedených ploch a dojde ke změně navržené funkční ploše BV na ZZ.

6) Městský úřad Tábor, odbor životního prostředí, doručeno: 4. 12. 2023

Obsah:

Stanovisko k návrhu změny č. 3 územního plánu Želeč

Ochrana přírody a krajiny

Souhlasíme se změnou č. 3 ÚP Želeč ve znění předloženém k veřejnému projednání.

Lesní hospodářství

Nemá žádné námítky ani připomínky.

Vodní hospodářství

Nemá žádné námítky ani připomínky.

Vyhodnocení:

Stanovisko je souhlasné bez podmínek a připomínek.

9) Krajská hygienická stanice, doručeno: 6. 12. 2023

Obsah:

S návrhem změny č. 3 územního plánu Želeč (veřejné projednání – zkrácený postup pořizování) se souhlasí. Souhlas je dle § 77 odst. 1 vázán na splnění takto stanovené podmínky: Návrh musí řešit střety využití navrhovaných a stávajících ploch, zejména s hlukovým zatížením území od stávajících, případně navrhovaných zdrojů hluku.

KHS JČ kraje posoudila předložený návrh v části týkající se ochrany veřejného zdraví. Ve věci nebyl shledán rozpor s požadavky vyplývajícími ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

Podmínka vyplývá ze zákona č. 258/2000 Sb. a z nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších změn a předpisů.

Vyhodnocení:

Stanovisko je souhlasné, uvedená podmínka je v návrhu změny č. 3 ÚP Želeč zapracována.

10) Ministerstvo vnitra, odbor správy majetku, doručeno: 6. 12. 2023

Obsah:

Vyjádření k návrhu změny č. 3 Územního plánu Želeč

MV sděluje, že se v lokalitě Územního plánu Skopytce nenachází území vymezené Ministerstvem vnitra ČR ve smyslu § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.

Vyhodnocení:

Stanovisko je souhlasné bez podmínek a připomínek.

11) Krajský úřad – Jihočeský kraj – odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví (oddělení ekologie krajiny, vodního hospodářství a NATURA 2000), doručení: 14. 12. 2023

Obsah:

Krajský úřad po posouzení předložených podkladů a na základě dostupných informací z veřejného projednání, které proběhlo 29. 11. 2023 v rámci své místní a věcné příslušnosti podle zákona o ochraně přírody a krajiny, sděluje následující:

Ke **Stanovisku dle §45i zákona o ochraně přírody a krajiny**, že souhlasí s návrhem změny č. 3 ÚP Želeč. Návrh změny č. 3 ÚP Želeč nemůže mít samostatně nebo ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi významný vliv na předměty ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí ležících na území v působnosti krajského úřadu.

Ke **Stanovisku z hlediska ostatních zájmů chráněných zákonem o ochraně přírody a krajiny**, že souhlasí s návrhem změny č. 3 ÚP Želeč. Z návrhu se je možné domnívat, že nedojde k dotčení či narušení zájmů ochrany přírody v daném území, u nichž je k výkonu státní správy příslušný orgán ochrany přírody a krajiny ve smyslu ustanovení § 77a zákona o ochraně přírody a krajiny, a proto k němu nemá krajský úřad žádnou výhradu.

Vyhodnocení:

Stanovisko je souhlasné bez podmínek a připomínek.

6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Na základě stanoviska KÚ JČK, Odboru životního prostředí, zemědělství a lesnictví, č.j. KUJCK 90511/2023 ze dne 19.6.2023 se **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Želeč na životní prostředí.

Na základě stanoviska KÚ ÚK, OŽPZ, KUJCK 90511/2023 ze dne 19.6.2023 se **nepožaduje** zpracování vyhodnocení vlivů Změny č. 3 ÚP Želeč na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy NATURA 2000.

Proto nebylo zpracováno vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

8. Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno a z tohoto důvodu nebylo uplatněno stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty

V následující tabulce jsou uvedeny všechny měněné lokality s jejich stručným odůvodněním:

Lokalita změny	Popis	Odůvodnění
Lokalita Z3/1 – k. ú. Bezděčín – p. p. č. 31 a st. 10	Změna funkčního využití ze stávající plochy Občanského vybavení na stávající plochu Bydlení venkovského BV . Náprava reálného stavu.	Náprava reálného stavu na základě záměru č. 1 ze schváleného Obsahu změny. V úplném znění ÚP Želeč po vydání Změny č. 2 jsou tyto dvě parcely chybně vymezeny jako plochy Občanského vybavení. Ve skutečnosti, dle KN, se jedná o rodinný dům č. p. 8 a k němu patřící zahradu.
Lokalita Z3/2 – k. ú. Bezděčín – p. p. č. 867/12, 867/16, st. 11 a st. 12	Změna funkčního využití ze stávající plochy Bydlení venkovského na stávající plochu Občanského vybavení všeobecného OU . Náprava reálného stavu.	Náprava reálného stavu na základě záměru č. 2 ze schváleného Obsahu změny. V úplném znění ÚP Želeč po vydání Změny č. 2 jsou tyto parcely chybně vymezeny jako plochy Bydlení venkovského. Ve skutečnosti, dle KN se jedná o budovu restaurace „Na Kovárně“, její přílehlý venkovní dlážděný prostor pro venkovní posezení, a za budovou restaurace pak prostor pro umístění nádob na tříděný odpad.
Lokalita Z3/3 – k. ú. Bezděčín – p. p. č. st. 53, st. 54, st. 56, st. 57, 68/3, 68/4, 88/1, 884/2, 884/3 a 881/11	Změna funkčního využití z návrhové Plochy smíšené obytné (plocha přestavby P.1 – tedy zrušena) na stávající plochu Výroby zemědělské a lesnické VZ .	Změna na základě záměru č. 3 ze schváleného Obsahu změny. Území je již využíváno s potřebami stávajícího využití a lépe tak koresponduje s potřebou samotného vlastníka. S ohledem na plošný rozsah se nejedná o riziko střetů se zástavbou a riziko ohrožení hygienických limitů.
Lokalita Z3/4a – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 255/11	Změna funkčního využití ze stávající plochy Krajinné zeleně na stávající plochu Bydlení venkovského BV . Logická úprava hranice zastavěného území. Náprava reálného stavu.	Náprava reálného stavu na základě záměru č. 4 ze schváleného Obsahu změny. Došlo k faktické nápravě reálného stavu, kdy tento pozemek, ležící na břehu Želečského rybníka, byl funkčně veden jako vodní plocha.

<p>Lokalita Z3/4b – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. st. 365, 309/5, 309/14, 309/15, 309/16, 309/17, 309/18, 309/19 a 309/20</p>	<p>Změna funkčního využití ze stávající plochy Vodní a vodohospodářské na stávající plochu Bydlení venkovského BV Zeleně – zahrady a sady ZZ. Logická úprava hranice zastavěného území. Náprava reálného stavu.</p>	<p>Náprava reálného stavu na základě záměru č. 4 ze schváleného Obsahu změny. Úprava na ZZ na základě pokynu KÚ JČK. Došlo k faktické nápravě reálného stavu, kdy pozemky zahrad a parcela st. 365, ležící na břehové partii Želečského rybníka, byly funkčně chybně zařazeny pod vodní plochu.</p>
<p>Lokalita Z3/4c – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 309/25</p>	<p>Změna funkčního využití ze stávající plochy Vodní a vodohospodářské na stávající plochu Veřejného prostranství všeobecného PU. Logická úprava hranice zastavěného území. Náprava reálného stavu.</p>	<p>Náprava reálného stavu na základě záměru č. 4 ze schváleného Obsahu změny. Stávající plocha PU vymezena podle reálného stavu, kdy p. p. č. je na KN vedena jako vodní plocha, nicméně ve skutečnosti je zde příjezdová cesta k sousedním budovám.</p>
<p>Lokalita Z3/4d – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 309/12 a 309/13</p>	<p>Změna funkčního využití ze stávající plochy Vodní a vodohospodářské na stávající plochu Bydlení venkovského BV Zeleně – zahrady a sady ZZ. Logická úprava hranice zastavěného území. Náprava reálného stavu.</p>	<p>Náprava reálného stavu na základě záměru č. 4 ze schváleného Obsahu změny. Úprava na ZZ na základě pokynu KÚ JČK. Stávající plocha ZZ vymezena podle reálného stavu, kdy p. p. č. 309/12 a 309/13 jsou na KN vedeny jako vodní plocha, nicméně ve skutečnosti jsou zde zahrady, patřící k přílehlým RD.</p>
<p>Lokalita Z3/4e – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 109/4, 109/5, 309/11 a 309/26</p>	<p>Změna funkčního využití ze stávající plochy Vodní a vodohospodářské a stávající plochy Bydlení venkovského na stávající plochu Zeleně – zahrad a sadů ZZ. Logická úprava hranice zastavěného území. Náprava reálného stavu.</p>	<p>Náprava reálného stavu na základě záměru č. 4 ze schváleného Obsahu změny. Došlo k faktické nápravě reálného stavu, kdy pozemky zahrad, ležící na břehové partii Želečského rybníka, byly funkčně chybně zařazeny pod vodní plochu.</p>
<p>Lokalita Z3/4f – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 109/6, 309/8 a 309/9</p>	<p>Změna funkčního využití ze stávající plochy Vodní a vodohospodářské na stávající plochu Bydlení venkovského BV Zeleně – zahrady a sady ZZ. Logická úprava hranice zastavěného území. Náprava reálného stavu.</p>	<p>Náprava reálného stavu na základě záměru č. 4 ze schváleného Obsahu změny. Úprava na ZZ na základě pokynu KÚ JČK. Došlo k faktické nápravě reálného stavu, kdy pozemky zahrad, ležící na břehové partii Želečského rybníka, byly funkčně chybně zařazeny pod vodní plochu.</p>

<p>Lokalita Z3/4g – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 309/6</p>	<p>Změna funkčního využití ze stávající plochy Vodní a vodohospodářské na stávající plochu Smíšeného obytného všeobecného SU. Logická úprava hranice zastavěného území. Náprava reálného stavu.</p>	<p>Náprava reálného stavu na základě záměru č. 4 ze schváleného Obsahu změny. Došlo k faktické nápravě reálného stavu, kdy tento pozemek, ležící na břehu Želečského rybníka, byl funkčně veden jako vodní plocha.</p>
<p>Lokalita Z3/5a – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 94/1</p>	<p>Vymezení návrhové plochy Veřejného prostranství všeobecného PU (nová zastavitelná plocha Z.25) místo původní stávající plochy Krajinné zeleně. Změna trasování LBC.2 Želeč mimo navržené parkoviště, ubráno 783 m².</p>	<p>Změna na základě záměru č. 5 ze schváleného Obsahu změny. Plocha u stávající prodejny vylučuje možnosti parkování a zásobování, je plošně velmi malá. Nezbytné zázemí k této funkci chybí.</p>
<p>Lokalita Z3/5b – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. části 672/1, 60/7 a 60/1</p>	<p>Změna trasování LBC.2 Želeč – rozšíření – přidání 1 560 m².</p>	<p>Jedná se o cca dvojnásobné nahrazení části, o kterou bylo LBC.2 Želeč zmenšeno na ploše navrženého parkoviště.</p>
<p>Lokalita Z3/6a – k. ú. Bezděčín – p. p. č. st. 48 a část 50/5</p>	<p>Zahrnutí stávající plochy Energetiky TE do zastavěného území.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p>Lokalita Z3/6b – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. st. 412, st. 414 a část 1399/1</p>	<p>Změna plochy Bydlení venkovského BV (součást zastavitelné plochy Z.8) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p>Lokalita Z3/6c – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. st. 413 a 20/1</p>	<p>Změna plochy Občanského vybavení všeobecného OU (zastavitelná plocha Z.23) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p>Lokalita Z3/6d – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. st. 354 a 775/6</p>	<p>Změna plochy Smíšeného obytného všeobecného SU (součást zastavitelné plochy Z.7) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>

<p>Lokalita Z3/6e – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. st. 409, st. 426, st. 432, 712/12, 712/4, 712/5, 712/6, 712/8, 712/9, část 712/2 a část 712/3</p>	<p>Změna plochy Smíšeného obytného vše- obecného SU (součást zastavitelné plo- chy Z.13) z návrhu na stav. Změna části návrhové plochy Veřejného prostranství na stávající plochu Dopravy silniční – místní a účelové komunikace DS.1 (součást zastavitelné plochy Z.13). Úprava hranice zastavěného území.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p>Lokalita Z3/6f – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. část: 712/11, 663/2, 712/12, 685/2 a 686</p>	<p>Změna plochy Vodního hospodářství TW (součást zastavitelné plochy Z.10) z návrhu na stav. Úprava hranice zastavěného území.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>

<p>Lokalita Z3/6g – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 280/22, 280/25, 280/29, st. 408, 280/24 st. 424, 280/23, st. 468, st. 435, 280/30, 280/19, st. 446, 280/18, st. 443, 280/21, st. 415, 280/20, st. 427, 280/17, st. 403, 280/10, 282/27, st. 397, 282/26, st. 416, 282/25, st. 422, 282/24, st. 426, 282/23, st. 406, 282/22, st. 411, 282/21, st. 404, st. 405, 282/20, 282/2, st. 417, 280/28, st. 395 280/1, 282/28, st. 421, 280/15, st. 419, 280/16, 280/13, st. 402, st. 401, 280/14, st. 434, st. 433, 280/11, st. 439, st. 440, 280/12, st. 431 část: 280/4, 1607/2, 282/1</p>	<p>Změna návrhové plochy Bydlení venkovského (zastavitelná plocha Z.4) na stávající plochy Bydlení venkovského BV a Dopravy silniční – místní a účelové komunikace DS.1. Zrušení podmínky prověření změn ve využití území územní studií. Úprava hranice zastavěného území.</p>	<p>Aktualizace zastavěného území.</p>
<p>Lokalita Z3/7a – k. ú. Želeč u Tábora</p>	<p>Změna označení u dvou zastavitelných ploch se stejným názvem (Z.14). Nyní označeny jako Z.14a a Z.14b.</p>	<p>Zlepšení přehlednosti a možnosti identifikace plochy v textu.</p>
<p>Lokalita Z3/7b – k. ú. Želeč u Tábora</p>		

<p>Lokalita Z3/8a – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 1415/5, st. 245, 1415/6, st. 327, st. 248, 1400/5 a st. 242</p>	<p>Změna funkčního využití ze stávající plochy Smíšené obytné na stávající plochu Bydlení venkovského BV. Náprava reálného stavu.</p>	<p>Náprava reálného stavu.</p>
<p>Lokalita Z3/8b – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. 1432/7, 1564/2, st. 386, st. 394, 1415/3, st. 284, st. 285, 1415/2, st. 342, 1415/4, st. 343, 1415/1, st. 317, 1414/2, st. 332, st. 338, 1414/1, st. 283, st. 282, 1400/4, st. 262, st. 372, 1400/2, 1400/3, st. 243, st. 373, 1400/1, 1400/7, st. 244, 1386/2, st. 387, st. 388, 1386/1, 1386/3 a st. 374</p>	<p>Změna funkčního využití ze stávající plochy Smíšené obytné na stávající plochu Bydlení venkovského BV. Náprava reálného stavu.</p>	<p>Náprava reálného stavu.</p>
<p>Lokalita Z3/9 – k. ú. Želeč u Tábora – p. p. č. část: 857, 859/13, 860/1, 862, 865, 846, 844, 866, 938/1, 937, 936, 930, 929/1, 923, 918, 917, 912, 911, 906, 905, 899, 898/1, 898/2, 893, 808/28 a 808/14</p>	<p>Změna původní návrhové plochy těžby nerostů – prognózní zdroj cihlářské suroviny, na stávající plochu Pole a trvalých travních porostů – pole AP.p a vymezení výstupního limitu „Prognózní zdroj cihlářské suroviny“ v celém rozsahu plochy. Vymezeno ve výkresové části Změny ÚP. Popsáno a zapodmínkováno v textové části Změny ÚP, kapitole 6.3 Výstupní limity.</p>	<p>V zásadě se nemění potřeba ochrany ložiska, není však nutné jej přímo vymezovat jako dobývací a zastavitelný prostor. Z hlediska nové legislativy by totiž bylo nezbytné jej vymezit jako plochu zastavitelnou, kterou dnes není.</p>
<p>Lokalita Z3/10</p>	<p>Doplnění vyznačení ploch změn v krajině</p>	<p>Opatření vyvolané požadavky Jednotného</p>

	<p>(hranice, plocha, kód) k již původně vymezeným krajinným opatřením – plochy změn v krajině K.1 – K.70.</p> <p>Vymezeno ve výkresové části Změny ÚP. Popsáno a zapodmínkováno v textové části Změny ÚP, kapitole 5.1 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny jejich využití.</p>	<p>standardu pro územní plánování, platného od 1.1.2023.</p>
--	--	--

Pojem „Limitní OP výrobní zóny“ nahrazen v grafické i textové části pojmem „Maximální hranice negativních vlivů výrobní zóny“. Pojem „Limitní OP ČOV nahrazen v grafické i textové části pojmem „Maximální hranice negativních vlivů ČOV“. V obou případech se jedná o nápravu chybně použitého pojmu „ochranné pásmo“.

10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

V rámci Změny č. 3 ÚP Želeč nebyla vymezena žádná nová zastavitelná plocha pro bydlení.

11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Řešené lokality v rámci změny č. 3 nemají vliv na širší vztahy v území, ovlivňují pouze svoje nejbližší okolí.

12. Vyhodnocení splnění požadavku zadání

Návrh Změny č. 3 ÚP Želeč je zpracován v souladu s obsahem změny č. 2 dle ust. §55a stavebního zákona, který byl schválen zastupitelstvem obce Želeč dne 14.6.2023.

Schválený obsah Změny ÚP:

1. změna funkčního využití pozemků p.č. 31 a st.10 v k.ú. Bezděčín z plochy občanské vybavenosti OV-S na ploch pro bydlení BV,
 - Provedeno v rámci lokality změny Z3/1.
2. změna funkčního využití pozemků p.č. st. 11 a st.12, 867/16, 867/12 v k.ú. Bezděčín z plochy bydlení BV na plochu občanské vybavenosti OV-S,
 - Provedeno v rámci lokality změny Z3/2.
3. změna funkčního využití pozemků p.č. st. 53, 54, 56, 57, 884/2, 3 a 11, 68/3 a 4, 88/1 v k.ú. Bezděčín z přestavby P1 (BS-N) na plochu výroby VZ-S,
 - Provedeno v rámci lokality změny Z3/3.
4. plochy okolo Želečského rybníka zařadit do plochy bydlení a ploch přírody tam, kde dlouhodobě není stav zátopy,
 - Provedeno v rámci lokalit změny Z3/4a – Z3/4g.
5. změna funkčního využití pozemků p.č. 94/1 v k.ú. Želeč z plochy krajinné zeleně (plochy smíšené nezastavěného území) NSK-s na plochu veřejného prostranství VP-N,
 - Provedeno v rámci lokality změny Z3/5a.
6. prověření a úprava stávajících i navržených ochranných pásem,
 - Provedeno – upraven regulativ pro plochy SU – smíšené obytné všeobecné, a to tak, aby nebylo zamezeno výstavbě na pozemcích p. č. 668/1, 668/2, 668/3, 668/4, 668/5, 668/6, 668/7 a 668/8, k. ú. Želeč u Tábora.
7. úprava textové části ohledně ochranných pásem a takové, které nemění koncepci územního plánu,
 - Z textové části ÚP, kapitoly 6.3 Výstupní limity, byly odstraněny informace ohledně OP, které byly nadbytečné – již je stanovuje zákon, proto není důvod uvádět je v ÚP jako takovém.
 - Byly provedeny úpravy textové části ÚP, které zlepšují její přehlednost a které reflektují požadavky SZ (zejména doplnění podmínek využití pro vymezené zastavitelné plochy).
8. upravit územní plán dle aktuální katastrální mapy,
 - Byly použity aktuální katastrální mapy (v podobě k 6/2023).
9. prověřit souhlas se schválenými komplexními pozemkovými úpravami,
 - Z aktuálních ÚAP byly zaneseny plochy investic do půdy.
 - Byly použity aktuální katastrální mapy (v podobě k 6/2023).
10. aktualizace zastavěného území,
 - Viz lokality změn Z3/6a až Z3/6g.

11. standardizace územního plánu

- Textová i grafická část ÚP byla uvedena do souladu s požadavky Vyhlášky č. 418/2022 Sb., včetně jejích příloh (tzv. Jednotný standard pro územní plánování, platný od 1.1.2023).

Dále nad rámec požadavků schváleného Obsahu změny proběhlo ve vybraných regulativech ploch s rozdílným způsobem využití upřesnění, týkající se výroby elektřiny z obnovitelných zdrojů energie. Stalo se tak v reakci na novelu SZ zákonem č. 19/2023, která je v době tvorby této Změny ÚP již v platnosti.

Také proběhlo vyčlenění místních komunikací z ploch veřejných prostranství (v grafice blíže neznačeno) jako reflektování a zpřesnění skutečného stavu v území, a jiné nápravy reálného stavu (viz kap. 9).

Překlopení prognózního ložiska cihlářské suroviny z navržené fční plochy na limit sebou nese ponechání ochrany podzemního zdroje, nestanovuje však přímé podmínky pro samotnou těžbu. Tato by se měla upravit samostatnou změnou se zastavitelnou plochou a podmínkami, které vzejdou ze závěrů SEA.

13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Změna č. 3 ÚP Želeč neřeší takové záležitosti.

14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Změna č. 3 ÚP Želeč nevymezuje žádné nové zábory ZPF.

15. Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Ve lhůtě po veřejném projednání nebyly podány žádné námitky k návrhu změny č. 3 ÚP Želeč.

16. Vyhodnocení připomínek

Ve lhůtě po veřejném projednání nebyly podány žádné připomínky k návrhu změny č. 3 ÚP Želeč.

17. Údaje o počtu listů odůvodnění změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část odůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP Želeč obsahuje 23-30 stran formátu A4.

Textová část přílohy odůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP Želeč – Srovnávací text obsahuje 60 stran formátu A4.

Grafická část odůvodnění návrhu Změny č. 3 ÚP Želeč obsahuje 3 výkresy:

O1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000
O2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1 : 10 000
O3	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU	1 : 5 000

Grafická část odůvodnění, skládající se z výše uvedených výkresů, je nedílnou součástí odůvodnění tohoto opatření obecné povahy.